

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 21日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市本城字柴谷1371番				地積(㎡)	405	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)		
	台形 1.5:1	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域	南東4.5m 市道	水道、下水	勝野4.2km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 50m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	4.5m市道	交通施設	JR筑豊本線勝野駅西 4.2km	法令(都)(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地域一円である。需要者の中心は、本市居住者のほか、近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等を背景に宅地需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は規模によっても異なるが、土地総額で600万円前後である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格として規範性が高いと判断する。なお、近隣地域及び周辺においては、自己使用目的での不動産取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。以上から、市場の実態を反映した比準価格を妥当なものと判断し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地街路 交通 環境 要因 行政 その他
	宮若(県) - 4	[99.3]	100	100	[100.0]	15,600			
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,800 円/㎡		価格変動状況	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	変動率
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
<p>〔一般的要因〕 本市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移していることから、宅地需要は軟調で、地価も下落傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 商業地に近く、生活上の利便性等に恵まれた地域であるが、上記一般的要因を背景として、地域要因の変動は認められない。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</p>									

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2C - 164	宮若市		更地	()	不整形	北東4 m道路		準都計 (70,200)		
b	宮若2C - 658	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m県道		(都) (60,200)		
c	宮若2C - 155	宮若市		建付地	()	長方形	北西7.6 m市道		準都計 (70,200)		
d	宮若2C - 154	宮若市		更地	()	長方形	南東7.6 m市道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,122	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	18,362	100 [115.2]	15,939	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	15,900	
b	() 8,950	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [80.0]	11,132	100 [78.9]	14,109	環境 0.0	14,100	
c	() 14,108	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,052	100 [98.8]	14,223	画地 0.0	14,200	
d	() 18,468	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,376	100 [98.8]	18,599	行政 0.0 その他 0.0	18,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +25.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +2.0	環境 -29.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								[比準価格 :	15,700 円 / ㎡]		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 2 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アプレイザルジャパン. Row 1: 宮若(県) - 2, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 竹下 憲治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,140,000 円 | 1㎡当たりの価格, 13,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates and '正常価格'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '宮若市磯光字野入 1 2 6 9 番 6 7' and '標準地' information.

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宮若2C - 155	宮若市		建付地	()	長方形	北西7.6 m市道		準都計 (70,200)	
b	宮若2C - 164	宮若市		更地	()	不整形	北東4 m道路		準都計 (70,200)	
c	鞍手2C - 1156	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道		(都)準工 (60,200)	
d	直方02C - 11206	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都)1住居 (60,180)	
e	直方02C - 11101	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		(都) (80,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 14,108	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,052	$\frac{100}{[111.4]}$	12,614	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
b	() 18,122	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	18,362	$\frac{100}{[125.7]}$	14,608		14,600
c	() 16,914	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,914	$\frac{100}{[125.7]}$	13,456		13,500
d	() 15,086	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,086	$\frac{100}{[113.3]}$	13,315		13,300
e	() 17,638	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	17,292	$\frac{100}{[133.8]}$	12,924	[100.0] 100	12,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +35.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +22.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +30.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 13,200 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザルジャパン
宮若(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	2,370,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市下有木字奥ノ畑1264番1				地積(㎡)	285	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(60,200)	
	台形 1:1	住宅 W1	中規模の農家住宅が多く農地も見られる農家住宅地域	西5m市道	水道	赤間11km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 150m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 17m、奥行 約 18m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 特にない	街 5m市道	交通 赤間駅南方11km	法令 (都)(60,200)			
	地域要因の将来予測	農家住宅を中心とした地域であり、周辺においても格別の変動要因は見受けられず、当該地域は当面の間、現状を維持するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有する農業従事者のほか地元住民等である。少子高齢化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響による景気の悪化も相まって住宅地需要は減退しており、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で200万円〜300万円程度であると料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅が多く見られる農家住宅地域であり、自用目的での取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は多数の取引事例の中から規範性の高い事例を中心に採用して試算しており信頼性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。							

(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他
	標準地番号		100	100	[]			
	公示価格	[]	[]	[]	100			
	円/㎡	100	[]	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 +10.0 要 環境 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	小竹(県) - 1		100	100	[100.0]	8,000		
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]			
	8,900 円/㎡	100	[100.0]	[110.0]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,400 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般 的 要 因)	新型コロナウイルス感染症の影響により景気は悪化している。地域経済の停滞により住宅地需要は低迷している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号			(地 域 要 因)	農家住宅が多く見られる農家住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。			
	公示価格 円/㎡			(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2K - 406	宮若市		更地	()	不整形	南西11m市道		(都)1中専 (60,200)		
b	小竹2C - 252	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4m町道		(都) (70,200)		
c	小竹2C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4m町道		(都) (70,200)		
d	小竹2C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南6m町道		(都) (70,200)		
e	小竹2C - 254	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5m町道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 5,503	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [80.0]	6,824	100 [84.9]	8,038	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	8,040	
b	() 8,961	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,889	100 [105.6]	8,418	環境 0.0	8,420	
c	() 8,364	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,297	100 [100.2]	8,280	画地 0.0	8,280	
d	() 7,971	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,899	100 [98.2]	8,044	行政 0.0	8,040	
e	() 7,867	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	8,248	100 [99.0]	8,331	その他 0.0 [100.0] 100	8,330	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 -23.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	3,720,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 21日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市龍徳字奥百合野8番75			地積 (㎡)	255	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)				
	1:1	住宅 W1	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5m市道	水道	勝野1.2km					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 60m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模			250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	周辺に分譲住宅団地の開発も見られる。	街路	5m市道	交通施設	JR筑豊本線勝野駅 北西方 1.2km 法令 (都) (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、地域内及び周辺に格別の変動要因が認められないことから、当該地域は今後当分の間、現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮若市内の一般住宅地域一円である。需要者の中心は、当市の居住者や近隣地域及びその周辺に地縁を有するエンドユーザーである。人口及び世帯数の減少等に伴い住宅需要は減退しており、地価も下落傾向にある。中心となる価格帯は、土地総額で400万円前後である										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺では自己使用目的での不動産取引が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものとして判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	〔一般的要因〕		当市の人口・世帯数はともに減少傾向で推移していることから、宅地需要は軟調で、地価も下落傾向にある。			
						〔地域要因〕		居住環境に恵まれた閑静な住宅地域であり、地域要因に変動は認められない。			
						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2C - 658	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 m県道		(都) (60,200)		
b	宮若2C - 159	宮若市		更地	()	長方形	北5 m市道 東4.7 m 角地		(都) (60,200) 農振地域		
c	宮若2C - 659	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		(都) (60,200)		
d	宮若2C - 155	宮若市		建付地	()	長方形	北西7.6 m市道		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,950	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	11,132	$\frac{100}{[77.3]}$	14,401	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,400	
b	() 8,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	10,330	$\frac{100}{[76.8]}$	13,451	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,500	
c	() 8,026	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	11,079	$\frac{100}{[75.8]}$	14,616	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,600	
d	() 14,108	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,052	$\frac{100}{[95.6]}$	14,699	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -1.0	環境 -27.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 -21.0	画地 -27.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザルジャパン
宮若(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	5,630,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 8日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市福丸字錦203番2外				地積(㎡)	405	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)				
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西3.2m市道	水道	勝野10km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 200m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 18m、規模 400㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.2m市道	交通施設	勝野駅西方10km	法令準都計(70,200)規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に格別の変動をもたらす要因は見受けられず、当面の間、現状を維持するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有する地元住民である。少子高齢化が進む中で新型コロナウイルス感染症の影響による全国的な景気後退も相まって住宅地需要は減退しており、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で500万円～600万円程度であると見られる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は共同住宅等の収益物件もわずかに見られるものの、一般住宅を主体とする住宅地域であり、自用目的での取引が支配的で賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は居住環境に着目して事例を採用し補修正を行って試算しており、市場の動態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。よって、本件においては指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準地と格しをた	代表標準地標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宮若(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	14,700 円/㎡	[99.3]	100	[106.3]	[100.0]	13,700	100	0.0	0.0	0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形状要因	(- 一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響により景気は悪化している。地域経済の停滞により住宅地需要は低迷している。				
	前年標準価格		14,000 円/㎡				(- 地域要因)	既存住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。			
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地		(- 個別的要因)		個別的要因に変動はない。			
標準地番号		-		-							
公示価格		円/㎡		-							
変動率		年間 -0.7 %		半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2C - 155	宮若市		建付地	()	長方形	北西7.6 m市道		準都計 (70,200)		
b	宮若2C - 164	宮若市		更地	()	不整形	北東4 m道路		準都計 (70,200)		
c	直方02C - 11101	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 北西4 m 二方路		(都) (80,200)		
d	直方02C - 11196	直方市		更地	()	ほぼ整形	東2.8 m市道		(都)商業 (90,240)		
e	直方02C - 11206	直方市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		(都)1住居 (60,180)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,108	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,052	100 [108.1]	12,999	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,000	
b	() 18,122	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	18,362	100 [124.8]	14,713	環境 0.0 画地 0.0	14,700	
c	() 17,638	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,292	100 [127.0]	13,616	行政 0.0	13,600	
d	() 15,077	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [82.8]	17,990	100 [110.0]	16,355	その他 0.0	16,400	
e	() 15,086	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	15,086	100 [110.0]	13,715	[100.0] 100	13,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 +2.0	画地 -17.2	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +8.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザルジャパン
宮若(県) - 6	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 竹下 憲治 印

鑑定評価額	2,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 8 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市小伏字片崩 4 9 1 番			地積 (m ²)	327	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1:1.2	住宅 L S 2	中規模の農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	南東2.8 m 市道	-	勝野13 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 100 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模			500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.8 m市道	交通 勝野駅南西方13 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、格別の変動要因は見受けられず、現状を維持していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	7,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮若市、直方市及び鞍手郡内の住宅地域の圏域。需要者は、当該地域及び周辺地域に一定の地縁性を有する地元住民のほか農業従事者である。少子高齢化が進む中で新型コロナウイルス感染症の影響による全国的な景気の悪化も相まって住宅地需要は減退しており、地価は下落傾向にある。中心となる価格帯は対象基準地と同規模の土地で 2 0 0 万円 ~ 3 0 0 万円程度であると思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し、補修正を行って試算しており、市場の動態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。当該地域はアパート等の収益物件は見られず、自己使用目的で取引が支配的であるため賃貸市場が形成されていないことから収益価格は試算できなかった。以上より、指定基準地からの検討も踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格		[]	100	100	[]		補 正
	円 / m ²		100	[]	[]	100		その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	小竹(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[98.9]	100	100	[100.0]	6,740	補 正
	8,900 円 / m ²		100	[100.0]	[130.5]	100		その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,100 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			変動状況要因の
	変動率	年間 -1.4 %	半年間	%	(一般的 要因)	少子高齢化が進む中、新型コロナウイルス感染症の影響による景気の悪化と相まって住宅地需要は低迷している。		
					(地域 要因)	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、地域に格別な変動をもたらす要因はない。		
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宮若2K - 406	宮若市		更地	()	不整形	南西11 m市道		(都) 1中専 (60,200)					
b	宮若2C - 654	宮若市		建付地	()	ほぼ正方形	南東6 m市道		(都) (60,200)					
c	小竹2C - 451	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m町道		(都) (70,200)					
d	小竹2C - 453	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m町道		(都) (70,200)					
e	小竹2C - 254	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m町道		(都) (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 5,503	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	6,824	$\frac{100}{[99.8]}$	6,838	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 7,017	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,017	$\frac{100}{[100.0]}$	7,017		6,840 7,020				
c	() 7,971	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,899	$\frac{100}{[107.6]}$	7,341		7,340				
d	() 8,364	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,297	$\frac{100}{[116.7]}$	7,110		7,110				
e	() 7,867	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,248	$\frac{100}{[114.3]}$	7,216	[100.0] 100	7,220				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -20.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+10.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	-16.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	-11.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	-6.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-1.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 7,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	近隣地域は、自己使用建物を主体とした住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	8,560,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 21日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市福丸字錦 2 1 8 番 1				地積 (㎡)	341	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1:1	店舗兼住宅 W 2	中規模の小売店舗、飲食店等が見られる県道沿いの近隣商業地域	南西16 m 県道	水道	勝野10 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 17 m、			規模	320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	旧若宮町中心部に位置するスーパーを核とした近隣型商業地域	街路	1 6 m 県道	交通施設	J R 筑豊本線勝野駅西 10 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
地域要因の将来予測	旧来からの近隣商業地域で、地域内に格別の変動要因は認められないが、背後地の人口減少等に伴い、当該地域の環境条件がさらに悪化する可能性も予測される。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	13,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の商業地域一円である。需要者の中心は、地場の法人若しくは個人事業者である。同一需給圏内における大規模 S C 等の進出により、旧来からの商業地域の衰退が進行しており、当該地域に対する宅地需要は弱含みで推移している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、現実の市場性を反映した実証的な価格であり規範性が高いと判断する。なお、当該地域は自己使用建物を主体とした旧来からの商業地域で賃貸市場が未成熟であるため収益価格の相対的規範性は劣るものと判断する。よって、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,300 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 宮若市の人口減少及び地域経済の低迷等により、商業地に係る需要は弱含みで推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 人口の減少及び周辺における大規模 S C の進出等により、近隣地域は衰退傾向にあり、地価の下落が続いている。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
変動率	年間	-0.8 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2C - 154	宮若市		更地	()	長方形	南東7.6 m市道		準都計 (70,200)		
b	直方02C - 11301	直方市		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道		(都)商業 (90,400)		
c	飯塚2C - 1404	飯塚市		更地	()	長方形	東13.1 m国道 北3 m 西2 m 三方路		(都)近商 (90,200)		
d	飯塚2C - 1411	飯塚市		更地	()	台形	北10.8 m国道 北東2.7 m 角地		(都)1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,468	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,376	100 [82.5]	22,274	街路 交通・ 0.0	22,300	
b	() 23,271	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [75.0]	30,780	100 [104.5]	29,455	接近 環境 0.0	29,500	
c	() 20,607	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [92.6]	22,254	100 [102.7]	21,669	画地 行政 0.0	21,700	
d	() 30,457	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [94.9]	32,094	100 [108.0]	29,717	その他 0.0	29,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +10.0	環境 +4.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -3.0	画地 -7.4	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +4.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,315,972	902,420	3,413,552	3,211,670	201,882	(0.9750) 196,835	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	4,686,548 円 (13,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	164.00	S 2 F		328.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	341 ㎡	18.5 m x 19.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗・2 階共同住宅を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	164.00	100.0	164.00	1,400	229,600	6.0	1,377,600		
2 ~ 2	共同住宅	164.00	100.0	164.00	900	147,600	2.0	295,200		
~										
~										
計		328.00	100.0	328.00		377,200		1,672,800		
年額支払賃料						377,200 円 x 12ヶ月 =		4,526,400 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +		= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,526,400 円 x 5.0 % 円 x % =		226,320 円		
以上計 + a+ - -								4,300,080 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,672,800 円 x 95.0 % x 1.00 % =		15,892 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 x % x =		0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =		0 円		
総収益 + + +						4,315,972 円 (12,657 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宮若 2 C (賃) - 651	1,730 (1,714)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,535	対象基準階の月額実質賃料 1,407 円/㎡
b	宮若 2 C (賃) - 652	1,178 (1,173)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [88.0]	100 [100.0]	1,352	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	236,500 円	47,300,000 x	0.5 %
維持管理費	226,320 円	4,526,400 x	5.0 %
公租公課	土地 13,900 円	査定額	
	建物 331,100 円	47,300,000 x	50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	47,300 円	47,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	47,300 円	47,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	902,420 円 (2,646 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	47,300,000 円	設計監理料率 140,000 円 / m ² x 328.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,211,670 円 (9,418 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,315,972 円
総費用			902,420 円
純収益 -			3,413,552 円
建物等に帰属する純収益			3,211,670 円
土地に帰属する純収益 -			201,882 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			196,835 円 (577 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,686,548 円 (13,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) 9 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印
鑑定評価額	90,800,000 円		1㎡当たりの価格	7,850 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 21日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市宮田字草葉5 4 2番3 8外			地積 (㎡)	11,570	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)				
	台形 1.5 : 1	工場、事務所兼倉庫 S 3	中規模工場で工業団地を形成する工業地域	南8 m 市道、東側道	水道	勝野7 km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 300 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	工場兼倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口 約 110 m、奥行 約 90 m、		規模	10,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	内陸型の工場兼倉庫が集積する工場団地	街路	8 m市道	交通施設	J R筑豊本線勝野駅南西 7 km 法令 (都) (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	中規模工場等が集積する工業地域として成熟しており、地域内及び周辺に格別の変動要因は見受けられず、当該地域は今後とも現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,850 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町における工業地域一円である。需要者の中心は製造業・倉庫業等の法人である。福岡都市圏を中心に、工業地に対する需要が堅調なことから、当市の工業地に対する需要も底堅く、地価は安定的に推移している。取引価格の水準は、形状・規模等個別的要因により大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺は自社での使用を目的とした不動産取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので市場の実態を反映した実証的な価格であり規範性が高い。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,850 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	一般的 新型コロナウイルスの影響は否めないが、低金利政策が続くなか、工業地に対する投資意欲は依然として保たれている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域 工業団地内の熟成した工業地域で、地域要因に格別の変動は見受けられない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %		個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宮若2C - 153	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.8 m道路		(都) (60,200)					
b	宮若2C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200)					
c	直方02C - 11305	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 南西6.4 m 角地		(都)準工 (70,200)					
d	飯塚2C - 1005	飯塚市		更地	()	不整形	南15 m市道		(都)工専 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 8,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,000	$\frac{100}{[97.0]}$	8,247	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,330				
b	() 12,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,106	$\frac{100}{[129.2]}$	9,370	画地 +1.0 行政 0.0	9,460				
c	() 8,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,777	$\frac{100}{[100.9]}$	8,699	その他 0.0	8,790				
d	() 7,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	7,511	$\frac{100}{[131.8]}$	5,699	その他 0.0	5,760				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	環境 +38.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +23.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +23.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 7,850 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
宮若(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生 印

鑑定評価額	37,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,700 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 2 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宮若市沼口字平ノ口 1 1 7 番 1				地積 (m ²)	3,485	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1 : 1	工場	中規模工場、一般住宅のほか農地が多い工業地域	北東 8.5 m 市道	水道	勝野 12 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 m、北 450 m		標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 50 m、規模 3,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	九州自動車道若宮インターに近い工場地	街路	8.5 m 市道	交通施設	J R 筑豊本線勝野駅 12 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宮若市及び周辺市町の工業地域一円である。需要者の中心は、製造業・物流業・倉庫業等の法人である。九州自動車道若宮 I . C に近い工業地域であり、地価は安定的に推移している。取引価格の水準は、形状・規模等の個別的要因により大きく異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自社使用を目的とした取引が中心となる工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在し、市場参加者や最有効使用が類似した取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。以上から、比準価格を妥当なものと判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,700 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	新型コロナウイルスの影響は否めないが、低金利政策が続くなか、工業地に対する投資意欲は依然として保たれている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地 域)	I C への接近性に恵まれた工業地域であるが、未だ地域要因に格別の変動は見受けられない。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(個 別 的)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宮若2C - 153	宮若市		建付地	()	ほぼ長方形	西6.8 m道路		(都) (60,200)		
b	宮若2C - 655	宮若市		更地	()	ほぼ台形	南3 m市道		準都計 (70,200)		
c	宮若2C - 656	宮若市		建付地	()	不整形	西7 m私道		準都計 (70,200)		
d	直方02C - 11305	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道 南西6.4 m 角地		(都) 準工 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,000	100 [82.9]	9,650	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,650	
b	() 12,106	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,106	100 [111.4]	10,867	環境 0.0	10,900	
c	() 12,817	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	13,079	100 [112.5]	11,626	画地 0.0	11,600	
d	() 8,900	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	8,777	100 [86.4]	10,159	行政 0.0 その他 0.0	10,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難であるため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自社使用建物を主体とした工業地域で、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ